



Comment obtenir la liste des biens à vendre ?

www.lasambrienne.be. Trimestriellement, le magazine des locataires de La Sambrienne reprend également une ou plusieurs pages sur les biens mis en vente.



Qui peut acheter un logement social inoccupé ?

Tout le monde peut se porter acquéreur d'un logement social inoccupé. Cependant, des priorités sont fixées afin de garantir l'aspect social de la vente.



Quelles sont les priorités pour le classement des offres ?

Si plusieurs offres sont envoyées pour un logement, un classement est établi en fonction des priorités suivantes :

1. Les locataires de La Sambrienne (catégorie 1)*
2. Les candidats locataires de La Sambrienne (catégorie 2)*
3. Les candidats locataires de La Sambrienne (catégorie 3)*
4. Les candidats locataires d'une autre société (catégorie 4)*
5. Les pouvoirs locaux et finalement (catégorie 5)
6. Les personnes physiques ou morales de droit privé (catégorie 6)

À défaut d'offre dans la catégorie (1), priorité est donnée à la catégorie (2) et ainsi de suite.

Ensuite, le classement s'effectue sur base du prix, l'offre la plus élevée est classée prioritairement.

S'il n'est pas possible de départager plusieurs offres (même catégorie, même prix), les candidats acquéreurs sont recontactés par écrit et invités à formuler une nouvelle offre.

(*) Pour les 4 premières catégories, une condition est imposée : ne pas être propriétaire (ou usufruitier) de la totalité d'un autre logement (sauf s'il s'agit d'un logement non améliorable, inhabitable ou inadapté à votre handicap).



Puis-je acheter le logement que j'occupe actuellement comme locataire ?

Non, sauf si La Sambrienne vous a contacté par écrit en vous proposant l'achat du logement que vous louez.



Comment visiter un logement mis en vente ?

Vous devez prendre rendez-vous avec La Sambrienne soit par téléphone pendant les heures d'ouvertures des bureaux au 071/272.000 soit par mail à info@lasambrienne.be.



Combien coûte l'achat d'un logement social ?

Au prix de vente du logement, il faut ajouter des frais comme les frais d'acte notarié. Les montants ci-dessous sont exemplatifs et uniquement renseignés à titre indicatifs. Pour toutes questions, consultez votre notaire.

Exemple pour l'achat d'un logement à	80.000€
Droits d'enregistrement (*)	gratuit
Frais des actes d'achat du notaire	+ 700€
Frais de plan du géomètre	+ 600€
Prorata du précompte immobilier	+ 250€
Frais de l'acte de crédit du notaire	+ 3.500€
Réduction de prime à l'acquisition	- 750€

TOTAL	84.305€

(*)

- Gratuit pour les bénéficiaires de la prime à l'acquisition de la Région Wallonne.
- 5% (si prêt social) ou 6% du prix de vente pour les personnes qui ne sont pas bénéficiaires de la prime et pour autant qu'elles ne soient pas propriétaires et qu'elles s'engagent à occuper le bien pendant 3 ans, soit 4.800 €,
- 12,5% ou 15% pour les personnes qui ne remplissent pas ces conditions, soit 10.000 €.



Existe-t-il des aides financières ?

Oui, il existe plusieurs aides financières et notamment :

La prime à l'acquisition

Il s'agit d'une prime de 745€ accordée par la Région wallonne. Elle est octroyée sous certaines conditions que vous pouvez parcourir sur le site www.wallonie.be.

La gratuité des droits d'enregistrement

Comme expliqué plus haut, les droits d'enregistrement sont gratuits pour les bénéficiaires de la prime à l'acquisition de la Région Wallonne et réduit à 5% (si prêt social) ou 6% pour les personnes qui ne sont pas bénéficiaires de cette prime et pour autant qu'elles ne soient pas propriétaires et qu'elles s'engagent à occuper le bien pendant 3 ans.

La prime à la rénovation

C'est une aide financière accordée par la Région wallonne pour entreprendre des travaux qui améliorent un logement. Elle est octroyée sous certaines conditions.



Qui peut m'accorder un prêt ?

La Sambrienne n'accorde au prêt. Vous devez donc prendre contact avec votre banque, le Fond des familles nombreuses ou un guichet de la Société wallonne du crédit social.



Un logement m'intéresse, comment remettre une offre ?

C'est très simple. Il suffit de nous renvoyer le formulaire complété et signé par courrier à l'adresse La Sambrienne, rue Trieu Kaisin 70, 6061 Montignies-sur-Sambre en mentionnant « Offre maison » sur l'enveloppe. Pour plus de sécurité, envoyer votre offre par recommandé.



Plusieurs logements m'intéressent, comment faire ?

Vous pouvez remettre plusieurs offres mais uniquement pour des logements différents. Dans ce cas, l'ouverture des offres et le classement s'effectuent du logement dont le prix de vente minimum est le moins cher vers le plus cher.

Une fois votre offre classée en première position, vous perdez votre qualité prioritaire pour les autres offres remises.

Vous ne pouvez remettre qu'une offre par logement.



Votre offre est retenue, c'est quoi la suite ?

Si votre offre est classée en première position (en fonction des priorités détaillées ci-dessus), La Sambrienne va vous accompagner pour les étapes suivantes :

1. La première étape consiste à payer un montant de 1.500€ à La Sambrienne (qui sera déduit du prix de vente)
2. Ensuite, vous serez invité à signer un compromis de vente (avec la clause suspensive de l'obtention de votre prêt)
3. Vous devez payer une provision de 600€ au Comité d'Acquisition d'Immeuble pour les frais d'acte notarié
4. Vous devez rechercher un prêt hypothécaire, dans la banque de votre choix
5. Vous devez choisir votre propre notaire pour la rédaction des actes authentiques
6. Avec l'aide de La Sambrienne, vous pouvez introduire la demande de prime à l'acquisition auprès de la Région
7. Si vous êtes locataire, n'oubliez pas d'envoyer votre congé renon 3 mois avant le départ souhaité



Avant de signer les actes authentiques ...

Avant de signer l'acte pour le prêt hypothécaire avec votre banque et l'acte d'achat avec La Sambrienne :

1. Quelques jours avant la signature de l'acte, vous devez faire assurer le bien contre l'incendie
2. Avec l'aide de La Sambrienne, vous devez effectuer le relevé des compteurs d'énergie et choisir mes fournisseurs d'eau, d'électricité et de gaz éventuel



Après l'achat, existe-t-il des obligations ?

Oui, en tant que nouveau propriétaire, vous devez respecter le cahier des charges de vente de la Société wallonne du Logement avec notamment :

1. L'obligation d'occuper la maison pendant 10 ans,
2. L'interdiction de louer ou de sous-louer la maison durant 10 ans,
3. L'obligation de respecter des règles urbanistiques ou esthétiques sans limites de temps.

Si par contre, vous n'avez bénéficié d'aucune priorité (catégorie 6 - Personnes physiques ou morales de droit privé), ces dispositions ne s'appliquent pas.